

PRESTATIEBIEDING VESTIA 2019 - GEMEENTE WESTLAND

Versiedatum 22 november 2018

Inleiding

Voor u ligt de definitieve prestatiebijding 2019. Met deze prestatiebijding draagt Vestia bij aan de Woonvisie 2030 van de gemeente Westland, voor zover haar positie als saneringscorporatie dit toelaat.

Ondertekening prestatieafspraken

Vanwege de lopende juridische procedure van de maatwerkgemeenten tegen het besluit van de Autoriteit Woningcorporaties over de DAEB/niet-DAEB-scheiding van Vestia, heeft de gemeente Westland het voornemen om de prestatieafspraken niet te ondertekenen. Formeel juridisch gezien is er in dat geval geen sprake van prestatieafspraken. Desondanks willen we dit document als een handelingskader beschouwen voor onze activiteiten in 2019 in uw gemeente. We beschouwen onze inzet daarom als een prestatiebijding.

Delen van de opgave

Vestia moet financieel gezond worden en aan de volkshuisvestelijke opgave voldoen. Dit is op eigen kracht niet meer haalbaar. Onze schuldenlast is te groot en we lopen tegen de grenzen aan van wat volkshuisvestelijk verantwoord is. We vragen onze collega corporaties om in 6 gemeenten de volkshuisvestelijke opgaven van ons over te nemen. Hierbij nemen de gemeenten de achtervang van de over te dragen WSW-geborgde leningen van Vestia over. Ook vragen we de sector om financieel bij te dragen. Dan kunnen wij in onze vier kerngemeenten vanuit een financieel gezonde positie onze missie waarmaken: tevreden huurders, in een eerlijke stad, nu en in de toekomst

Inzet 2019

De inzet van Vestia voor 2019 is een voortzetting van de inzet voor 2018 en betreft de volgende onderwerpen:

1. Liberalisatie en verkoop
2. Nieuwbouw en koop van woningen
3. Betaalbaarheid en bereikbaarheid voor de doelgroep
4. Huisvesting van specifieke groepen
5. Kwaliteit en duurzaamheid van woningen
6. Leefbaarheid en maatschappelijk vastgoed

Bijlagen

- A. Liberalisatievijver
- B. Onderhoudsbegroting

1. Liberalisatie en verkoop

Onderwerp	Agenda gemeente Westland	Prestatieafspraken 2019	Doorkijk 2020 - 2023
Verkoop van individuele woningen	1. Verkoop minimaliseren	1. Vestia heeft het bezit in Westland voor 2019 niet opgenomen in de verkoopvijver. Als Vestia door de toezichthouder gehouden wordt aan een onverwacht hoger aantal verkopen en de overdracht van Vestia bezit via een activa-passiva transactie niet kansrijk blijkt, kan Vestia niet garanderen dat deze verkoopstop gehandhaafd blijft in 2019	1. Vestia zet in op overdracht van haar bezit in Westland via een activa-passiva transactie. Als de overdracht van bezit op deze manier niet kansrijk blijkt, kan Vestia niet garanderen dat de verkoopstop zoals in 2019 ook voor de jaren 2020 - 2023 wordt gehandhaafd. Gemeenten, Vestia en huurders maken in dat geval afspraken over de complexen waaruit verkocht zal worden.
Liberalisatie	1. Liberalisering minimaliseren 2. Vestia is in de kernen Honselersdijk en Maasdijk de enige woningcorporatie. Het bezit in deze kernen is voldoende gedifferentieerd naar huurklasse.	1. Naast de reeds geliberaliseerde woningen liberaliseert Vestia in 2019 een beperkt aantal woningen. Het aantal nieuw te liberaliseren woningen is afhankelijk van de mutatiegraad bij de woningen die niet-DAEB zijn en die thans nog verhuurd worden met een huurprijs onder de liberalisatiegrens. Bij een mutatiegraad van 6% komt het aantal extra liberalisaties uit op circa 52, zie Bijlage	1. Naast de reeds geliberaliseerde woningen liberaliseert Vestia jaarlijks extra de niet-DAEB woningen die tot de mutatie verhuurd werden met een huurprijs onder de liberalisatiegrens. Deze werkwijze wordt gecontinueerd tot alle niet-DAEB woningen geliberaliseerd verhuurd worden.

2. Nieuwbouw en koop van woningen

Onderwerp	Agenda gemeente Westland	Prestatieafspraken 2019	Doorkijk 2020 - 2023
Nieuwbouw	1. Minimaal 100 woningen per jaar in de sociale huurvoorraad, waarvan minimaal 28% onder de aftoppingsgrens.	1. Vestia heeft geen mogelijkheden om nieuwbouw te realiseren in Westland. De condities die zijn bepaald in het verbeterplan en de condities die onze toezichthouders stellen, zijn randvoorwaarden voor onze investeringen.	1. Vestia zal geen nieuwbouw in Westland ontwikkelen of aankopen doen.

3. Betaalbaarheid en bereikbaarheid voor de doelgroep

Onderwerp	Agenda gemeente Westland	Prestatieafspraken 2019	Doorkijk 2020 - 2023
Huurverhoging conform de huursombenadering met inkomensafhankelijke huurverhoging		<ol style="list-style-type: none"> 1. Vestia past de huurverhoging in 2019 en latere jaren toe conform het vigerende rijksbeleid met de huursombenadering en de inkomensafhankelijke huurverhoging. 2. De opbrengsten van de extra inkomensafhankelijke huurverhoging zet Vestia in voor investeringen in de gemeente. Investeringen zijn in ruime zin bedoeld en betreffen bijvoorbeeld woningverbetering, duurzaamheid, technische leefbaarheid, planmatig onderhoud en mutatieonderhoud. Gemeente en huurders doen hiervoor voorstellen. Het bedrag voor 2019 is nog niet bekend. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Continuering van de toepassing van het hiernaast genoemde huurverhogingsbeleid 2. De lokale investering van de lokale opbrengst van de IAH blijft naar verwachting gehandhaafd
Woningvoorraad in Westland	<ol style="list-style-type: none"> 1. Een woningvoorraad met minimaal 7500 huurwoningen tot €628,76 2. Van dit aanbod heeft 11% een huur tot €410,00. 3. Voldoende woningen aanbieden tot €628,76 4. Jaarlijks 62% van de vrijgekomen woningen aanbieden in een huur tot €628,76 5. Uitbreiding van het huursegment tussen €710,68 en €800,00 6. voldoende gedifferentieerd aanbod tot € 710,68 voor de secundaire doelgroep. 7. Ongeveer de helft van de woningen in de vrije sector aanbieden in het huursegment tot € 800,00. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Vestia gaat uit van een gemiddelde mutatiegraad overall van 6 % (op basis van de afgelopen 2 jaar ca. 175 mutaties per jaar). In het scheidingsvoorstel wordt uitgegaan van handhaving van uiteindelijk Daeb 60% en niet-Daeb 40%. Waar nodig, bijvoorbeeld voor statushouders of bijzondere doelgroepen, zal Vestia aftoppen naar de 2^e aftoppingsgrens (€ 640,14, prijspeil 2018) of 1^e aftoppingsgrens (€ 597,30 prijspeil 2018). 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Continuering
Toewijzing aan de doelgroep	<ol style="list-style-type: none"> 1. Voldoende aanbod voor jongeren. 2. Voldoende grotere woningen in huurklasse tot € 618,00 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Vestia labelt grote woningen (>80 m2 en 5 kamers of meer) voor de doelgroep, tot een maximum van 6 woningen op jaarbasis. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Continuering
Doorstroming	<ol style="list-style-type: none"> 1. Jaarlijks verhuizen 50 scheefwoners (inkomen > €43.000,00) uit de sociale huurvoorraad. 2. Jaarlijks verhuizen 20 senioren van een eengezinswoning of appartement naar een meer passende woning. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. In regionaal verband wordt een doorstroomcoach ingezet om senioren te ondersteunen bij het zoeken en vinden van woningen. Vestia is bij deze regionale afspraak aangehaakt. 2. Vestia benut de wettelijke ruimte voor het toepassen van de inkomensafhankelijke huurverhoging. 3. Vestia maakt afspraken over de inzet van middelen die doorstroming bevorderen. De gemeente is bereid om mogelijkheden te verkennen voor 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Aansluiting bij regionale afspraken t.a.v. doorstromingsbeleid

		<p>doorstroommaatregelen, aanvullend op de doorstroomcoach.</p> <p>4. Vestia gaat coulant om met de oplevering van de woning bij mutatie bij ouderen die t.b.v. de doorstroming een grote woning achterlaten.</p>	
Slaagkans inwoners Westland	<ol style="list-style-type: none"> 1. Maximale inzet van 25% lokaal maatwerk. 2. Maximale inzet 10% ruimte DAEB-inkomensregeling voor lage-middeninkomens. 3. Inzet tweehurenbeleid: huurprijs afhankelijk van inkomen. 4. Wachttijden met 6 maanden verkorten t.o.v. 2015. 5. Verbeteren slaagkansen van starters en doorstromers. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Vestia benut de ruimte van 25% maatwerk binnen de mogelijkheden en afspraken van het woonruimteverdeelsysteem. 2. Vestia gaat terughoudend om met het benutten van de 10% ruimte voor lage-middeninkomens bij passend toewijzen. Deze ruimte blijkt nodig voor maatwerkregelingen. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Continuering van de gemaakte afspraken t.a.v. lokaal maatwerk

4. Huisvesting van specifieke doelgroepen

Onderwerp	Agenda gemeente Westland	Prestatieafspraken 2019	Doorkijk 2020 - 2023
Huisvesting van bijzondere doelgroepen	<ol style="list-style-type: none"> 1. Jaarlijks zijn 6 woningen beschikbaar voor (extramuralisering van) verstandelijk beperkten. 2. Jaarlijks een te bepalen aantal woningen voor (extramuralisering) van (L)VG- en GGZ-cliënten en zorgmijdende ouderen. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Vestia stelt een, in overleg met de gemeente nader te bepalen aantal woningen beschikbaar voor de huisvesting van bijzondere doelgroepen. Bij het tegemoetkomen aan de vraag naar veelal specifieke woningtypen en/of specifieke eisen aan de sociale en fysieke woonomgeving is Vestia afhankelijk van het beschikbaar komend aanbod. 2. Gemeente voert regie over de toewijzing aan bijzondere doelgroepen en de zorginstellingen waarmee wordt samengewerkt. 3. Vestia werkt mee aan de uitvoering van het Masterplan 'Gewoon Thuis'. De gemeente voert hierbij de regie 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Toekomstige inzet nader te bepalen in overleg met de gemeente
Huisvesting van statushouders en extern beheer	<ol style="list-style-type: none"> 1. Realiseren taakstelling huisvesting statushouders. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Vestia levert naar rato haar bijdrage aan de realisatie van de taakstelling huisvesting statushouders 2. Vestia en gemeente maken afspraken over de invulling van de begeleiding van de vergunninghouders 	<ol style="list-style-type: none"> 1. De taakstelling wordt jaarlijks opnieuw beoordeeld. Uitgangspunt blijft dat Vestia haar aandeel levert en hiertoe zo nodig woningen aftopt voor de betaalbare verhuur. Mogelijke extra inzet wordt jaarlijks bekeken.
Langer Thuis	<ol style="list-style-type: none"> 1. Jaarlijks 125 rollatorgeschikte woningen en 10 rolstoelgeschikte woningen toevoegen. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Vestia verbetert de informatievoorziening op haar website over wonen en zorg (o.a. stalling scootmobiel en WMO). 2. In 2019 investeert Vestia niet extra in levensloopbestendigheid en aanpasbaarheid van het woningbezit in de gemeente Westland 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Continuering

5. Kwaliteit en duurzaamheid van woningen

Onderwerp	Agenda gemeente Westland	Prestatieafspraken 2019	Doorkijk 2020 - 2023
Onderhoud		<ol style="list-style-type: none"> Vestia geeft in 2019 in totaal € 108-miljoen uit aan onderhoud; daarvan is € 38 miljoen (35%) bestemd voor planmatige onderhoudsactiviteiten. Hiervan is € 1,6 miljoen bestemd voor planmatige onderhoudsactiviteiten in Westland. Zie bijlage B voor een specificatie van de belangrijkste planmatige onderhoudsactiviteiten Voor planmatig onderhoud geldt dat voornamelijk de technische conditie van bouwdelen bepaalt welke werkzaamheden in complexen worden uitgevoerd. Dit betekent dat de planmatige uitgaven jaarlijks per gemeente verschillen. 	<ol style="list-style-type: none"> De woningen worden goed onderhouden en beheerd op basis van een technische conditiemeting (NEN 2767) en via reparatie-, mutatie-, contract- en planmatig onderhoud. Vestia blijft de klantprocessen meten en realiseert de gestelde normen (klanttevredenheidsscores)
Kwaliteitsverbetering en renovaties		<ol style="list-style-type: none"> Vestia rondt naar verwachting in 2019 de kwaliteitsverbeteringen in de Burgemeestersbuurt en aan het complex De Hunselaer in Honselersdijk af. 	<ol style="list-style-type: none"> Inzet op verkoop van bezit via activa-passiva constructie. Technisch noodzakelijke renovaties worden individueel bekeken.
Duurzaamheid	<ol style="list-style-type: none"> Binnen 2 jaar aanpak van de 'rode complexen' in het Westlandse corporatiebezit op basis van de SVH-normen voor rode complexen. Bij complexgewijze woningrenovaties een milieuprestatie berekening uitvoeren. De Westlandse woningvoorraad voor 2020 opplussen naar gemiddeld energielabel B en inzichtelijk maken hoeveel labelstappen de komende jaren gezet worden. Gebruikmaken van materialen die voldoen aan het DUBOkeur. Deelnemen aan acties 'Westland woont duurzaam'. 	<ol style="list-style-type: none"> Vestia onderzoekt per planmatige onderhoudsactiviteit welke kwalitatieve verbeteringen en/of duurzaamheidsmaatregelen gerealiseerd kunnen worden. In 2019 investeert Vestia vooralsnog niet in kwalitatieve verbeteringen en/of duurzaamheidsmaatregelen in uw gemeente. Vestia gebruikt zoveel als mogelijk duurzame materialen. De prijs van materialen is hierbij een belangrijk criterium 	<ol style="list-style-type: none"> Wij nemen een reactieve houding aan in het kader van energietransitie en blijven graag op de hoogte van de plannen voor aardgasvrije wijken (komt er een warmtenet of wordt een gebied all-electric?) Vervolgens gaan wij met u in gesprek hoe wij de verwarmingsinstallatie kunnen aanpassen wanneer het aardgas uit de wijk gaat en hoe wij de ingrepen aan de verwarmingsinstallatie kunnen financieren. We beoordelen jaarlijks onze inzet in kwalitatieve verbeteringen en/of duurzaamheidsmaatregelen in uw gemeente.

6. Leefbaarheid en maatschappelijk vastgoed

Onderwerp	Agenda gemeente Westland	Prestatieafspraken 2019	Doorkijk 2020 - 2023
Inzet voor leefbaarheid	1. Inzet van budget in Westland	1. Vestia besteedt het benodigde budget voor leefbaarheidsactiviteiten, rekening houdend met het wettelijke maximum bedrag van € 127,51 (prijspeil 2017) gemiddeld per DAEB verhuureenheid 2. In de gemeente Westland zijn namens Vestia 2 medewerkers sociaal beheer en 2 wijkbeheerders werkzaam	1. Vestia besteedt het benodigde budget voor leefbaarheidsactiviteiten, rekening houdend met het wettelijke maximum bedrag. Dit bedrag wordt jaarlijks geïndexeerd (prijspeil 2017: maximaal € 127,51) gemiddeld per DAEB verhuureenheid.
Bewonersparticipatie		1. Er zijn 10 bewonerscommissies op complexniveau actief. Vestia heeft met iedere commissie tenminste 1 maal per jaar contact over diverse onderwerpen dagelijks beheer, servicekosten en planmatig onderhoud. 'Schoon, heel en veilig' staat daarbij centraal. 2. Vestia stemt renovaties en investeringen in haar woning ook af met de Werkgroep Westland van de Huurdersraad	1. Inzet op groei van het aantal bewonerscommissies en continuering van afstemming.
Aanpak woonoverlast	1. Beperkingen van meldingen inzake woonoverlast	1. De wijkbeheerders houden toezicht en beperken het aantal overlastmeldingen. Overlastmeldingen worden afgehandeld door Vestia medewerkers, eventueel met Mediation door derden 2. De samenwerking met Bureau Bemiddeling en Mediation wordt in 2019 voortgezet 3. Voor de aanpak van overlast wordt indien nodig de APV ingezet om op te treden tegen overlast gevende huurders 4. Vestia neemt deel aan de leefbaarheidskringen waarin overlast situatie besproken en aangepakt worden, zoals jeugdoverlast of woonoverlast	1. Continuering
Onderhoud openbare ruimten		1. Een aantal speeltoestellen van de gemeente staan op grond van Vestia. Vestia zal deze speeltoestellen onderhouden, als deze aan Vestia als eigendom worden overgedragen. Als het eigendom niet wordt overgedragen, mag Vestia deze toestellen volgens de Woningwet niet onderhouden en zal de gemeente de toestellen onderhouden.	1. Continuering
Terugdringen ontruimingen		1. Vestia spant zich tot het uiterste in om het aantal ontruimingen in de gemeente terug te dringen. Onder deze inspanningen vallen o.a. inzet op een goede samenwerking tussen de afdelingen sociaal beheer en incasso en het afleggen van preventieve huisbezoeken.	1. Continuering

Bijlagen

A. Liberalisatievijver gemeente Westland (postcode 4 cijfers)

Onderstaand overzicht geeft per postcode en complex het aantal sociale huurwoningen, dat nu is verhuurd met een sociale huurovereenkomst en die in de toekomst als niet-DAEB woning verhuurd worden.

Postcode (4 cijfers)	Aantal per postcode	Locatie
2671	367	Naaldwijk
2672	176	Naaldwijk
2673	27	Naaldwijk
2675	158	Honselersdijk
2676	132	Maasdijk
2685	13	Poeldijk
Totaal Westland	873	

Bijlagen

B. Onderhoudsbegroting 2019

VESTIA				
Projecten Planmatig onderhoud 2019				
Status: Definitieve prestatieafspraken en begroting PO				
Peildatum: 7-11-2018		Begroting projecten PO 2019: € 1.593.798		
Complex	Eenheden	Complex Omschrijving	Hoofdelement groep Omschrijving	Omschrijving
1400110	57	Burg Hoogenboomstraat/ W	Daken (incl afwerking)	Dakonderhoud
1400112	70	Patrijslaan	Buitenwanden (incl afwerking)	Kozijnen aluminium
1400204	13	Druivenstraat	Schilderwerk	Schilderwerk op hout aan de buitenkant van de woningen
1400214	198	Handellaan/ Wagenaarstraat	Schilderwerk	Schilderwerk op hout aan de buitenkant van de woningen
1400224	24	Prinses Julianastraat/ Jacob	Daken (incl afwerking)	Gootconstructie hout vernieuwen
1400224	24	Prinses Julianastraat/ Jacob	Schilderwerk	Schilderwerk op hout aan de buitenkant van de woningen
1400227	101	Oudlaan/ Beelstraat	Daken (incl afwerking)	Dakafwerking bitumen, baanvormig, ongeballast
1400231	17	Perzikenstraat/ Druivenstraat	Schilderwerk	Schilderwerk op hout aan de buitenkant van de woningen
1400237	76	Dreesplein	Schilderwerk	Schilderwerk op hout aan de buitenkant van de woningen
1400245	26	De Schie	Vaste verkeersvoorziening	Vervanging w armteplint
1400280	18	Garages G van Heemskerks	Buitenwanden (incl afwerking)	Vervanging kanteldeur, handbediend
1400284	9	Garages Verspijcklaan	Daken (incl afwerking)	Dakonderhoud
1400297	9	Westlandstraat (beschermd	Daken (incl afwerking)	Onderhoud pannen dak
1400297	9	Westlandstraat (beschermd	Schilderwerk	Buitenschilderwerk op hout
1400297	9	Westlandstraat (beschermd	Terrein	Onderhoud terrein, klinkers
1400299	5	s-Gravenzandseweg	Daken (incl afwerking)	Dakonderhoud

Veranderingen zijn mogelijk door aanbestedingsresultaten, mee- en tegenvallers in de voorbereiding of het werk en noodzakelijke extra werkzaamheden die zich kunnen voordoen. Projecten kunnen daardoor voor 2019 zelfs ook nog komen te vervallen.